

DAVO RÖVEN
ZERNEZ GR

FERIENWOHNUNGEN

PROJEKT BESCHRIEB	S. 04
ZERNEZ	S. 06
FASSADEN	S. 08
Südwest	8
Nordost	9
Südost	10
Nordwest	11
SCHNITTE	S. 12
Schnitt A	12
Schnitt B	13
GRUNDRISSE	S. 14
Lageplan	14
Umgebungsplan	15
Wohnung Erdgeschoss	16
Wohnung 1.Obergeschoss	17
Wohnung 2.Obergeschoss	18
Untergeschoss	19
KONSTRUKTIONSBESCHRIEB	S. 20
BUDGETPREISE	S. 22



PROJEKTbeschreibung

Das Grundstück liegt am Rande des Dorfkerns von Zernez, auf einem leicht nach Westen geneigten Grundstück. Die Zufahrt erfolgt von der Strasse Davo Röven über die bereits auf dem Grundstück erstellte Erschliessungsstrasse der Nachbarparzelle 1107. Die Erscheinung des Gebäudes mit der kompakten, muralen Fassade mit den Lochfenstern und dem ruhigen Walmdach ist schlicht und zeitlos elegant. Der angestrebte Ausdruck lehnt sich an die traditionelle Bauweise in Zernez an. Die im Baukörper integrierten teilweise verglasten Loggien treten nach aussen kaum in Erscheinung.

Auf jeder Etage des dreigeschossigen Mehrfamilienhauses befindet sich eine Wohnung: Im Erdgeschoss eine 3.5 Zimmerwohnung und in den beiden Obergeschossen je eine 4.5 Zimmerwohnung, wovon diejenige des 2. Obergeschosses mit teilweise überhöhen Räumen bis in den Dachraum hinauf ragt. Das Treppenhaus ist an der nördlichen Ecke des Hauses angeordnet. Zusammen mit den Schlafzimmern und den Nasszellen wird ein L-förmiger Rücken für den grossen Wohn- und Essraum mit Kochinsel gebildet. Der Wohnraum ist zur Loggia in der südlichen Ecke des Gebäudes hin vollflächig verglast. Entsprechend der Grundrissanordnung steht das Haus in der Nordostecke der Parzelle und lässt gegen Süden und Westen einen möglichst grossen Freiraum offen, der von der Wohnung im Erdgeschoss genutzt werden kann. Das Haus ist unterkellert, im Untergeschoss wird pro Wohnung ein Abstellraum mit Waschmaschine/Tumbler zur Verfügung gestellt. Nebst Technikräumen und einem allgemeinen Abstellraum (Skiraum) ist ein separat käuflicher Hobbyraum geplant.

Die Wohnungen werden mit einem Personenlift erschlossen. Die Bauweise erfolgt im Minergiestandard, die Fassade wird nach Möglichkeit mit Einsteinsmauerwerk gemauert und anschliessend verputzt. Die Wohnungen erhalten eine kontrollierte Lüftung und haben eine Fussbodenheizung, die Wärmeerzeugung erfolgt mit einer Erdsondenwärmepumpe. Jeder Wohnung ist ein gedeckter Parkplatz zugeeignet, zusätzlich werden noch zwei ungedeckte Parkplätze angeboten.



ZERNEZ WILLKOMMEN IM ENGADIN

Zernez befindet sich im weiten Talboden des Engadin am Zusammenfluss von Inn und Spöl. Die Gemeinde Zernez ist mit 20'391 Ha (203.91 km²) flächenmässig die dritt grösste Gemeinde in Graubünden und die walddreieichste Gemeinde der ganzen Schweiz (3'705 Ha bewaldete Fläche).

Verkehrsgünstig zwischen Ober-, Unterengadin und das Val Müstair gelegen ist unsere Gemeinde idealer Wohn-, Arbeits- und Ferienort. Die Fraktion Brail bildet den sprachlichen und politischen Übergang zum benachbarten Oberengadin.

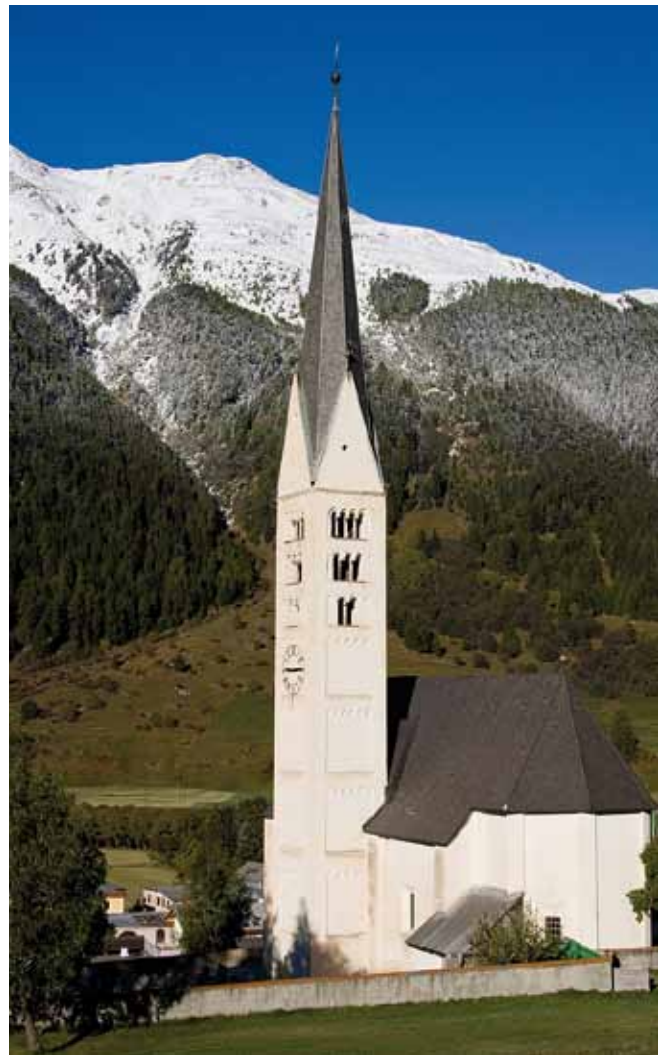
1872 fast vollständig durch einen verherenden Dorfbrand vernichtet und Mitte der 60-iger Jahre durch den Bau der Engadiner Kraftwerke bereichert, erlebt Zernez aktuell eine dynamische Entwicklung. Mit grossen Investitionen will man das Angebot für Einheimische und für Gäste optimieren und stetig ausweiten.

Als grösste Nationalparkgemeinde, 66.5% des Nationalparkgebietes liegen nämlich auf Zernezer Boden, Haupteingangstor und Beherberger des Informationszentrums des Schweizerischen Nationalparks ist Zernez der ideale Ausgangspunkt für touristische Aktivitäten.

Die sympathische Engadiner Gemeinde ist auch beschaulicher Ausgangspunkt für die grossen Skigebiete der Region. Und gleich vor der Haustür beginnen die Langlaufloipen, die in die Weite des Oberengadins, runter ins wildromantische Unterengadin und rund um Zernez führen. Wers besonders natürlich mag, bucht eine geführte Schneeschuhtour, zum Beispiel am Ofenpass. Während die Schlittelbahn Munt Baselgia, die Kunsteisbahn und der einzigartige Natureisplatz für Abwechslung der eher munteren Art sorgen.

HIGHLIGHTS

- » **Intaktes Ortsbild von Zernez** - malerisches Dorf mit schönen Engadiner Häusern am historisch bedeutsamen Verkehrsknotenpunkt von Unter- Oberengadin und Ofenpass.
- » **Schweizerischer Nationalpark** - grösstes Schutzgebiet der Schweiz mit einem einzigartigen Reichtum an Alpentieren und -pflanzen in unberührter Gebirgslandschaft.
- » **Nationalparkzentrum Zernez** – Informationszentrum mit interaktiver Dauerausstellung sowie Wechseiausstellung, Audioguide in fünf Sprachen, Entdeckerpfad für Kinder, laseranimiertes Relief, interaktiver Alpenflug, umfangreicher Shop und eine Vielzahl an guten Informationsmöglichkeiten.
- » **Familienbad Zernez** – bietet 25 Meter Becken für sportliche Schwimmer, einen Aussenpool mit Strömungskanal, Massageliegen und Whirlpool bei 34° sowie ein Kinderplanschbecken mit Attraktionen.
- » **Dorfführungen** – In den Hochsaisons jeweils Montags kann man Zernez mit all seinen einzigartigen Sehenswürdigkeiten kennenlernen. Erfahrene Guides zeigen die offensichtlichen und versteckten Highlights des Engadiner Dorfes.
- » **Engadin Bad Scuol** - bietet in lichter Architektur eine Vielzahl von Bäder- und Saunaangeboten, ein römisch-irisches Bad und ein Wellness- & Therapiezentrum.
- » **Naturlehrpfad im Ofenpassgebiet** – Vielfältige Informationen zur umgebenden Natur mit Junior- und Erwachsenentafeln.
- » **Kraftwerk Ova Spin** – Führung durch das Kraftwerk am Rande des Nationalparkgebietes.
- » **Guarda** - schönstes Dorf des Unterengadins, hoch über dem Tal auf einer Sonnenterrasse, hat sein ursprüngliches Ortsbild aus der ersten Hälfte des 17. Jahrhunderts bewahrt.
- » **Kraftwerk Ova Spin** – Führung durch das Kraftwerk am Rande des Nationalparkgebietes.



FASSADEN SÜDWEST



1 2 5m
1:200

FASSADEN NORDOST



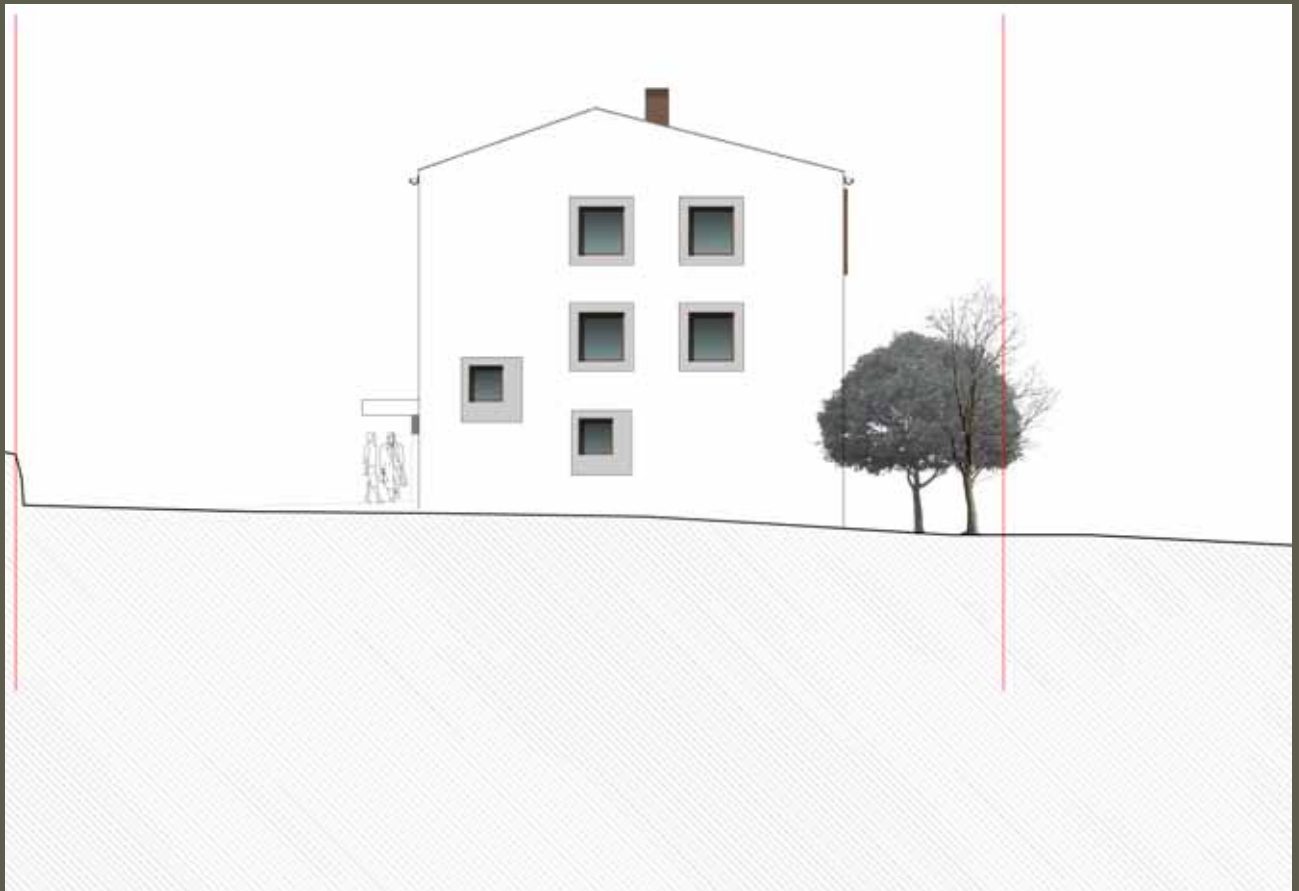
1 2 5m
1:200

FASSADEN SÜDOST



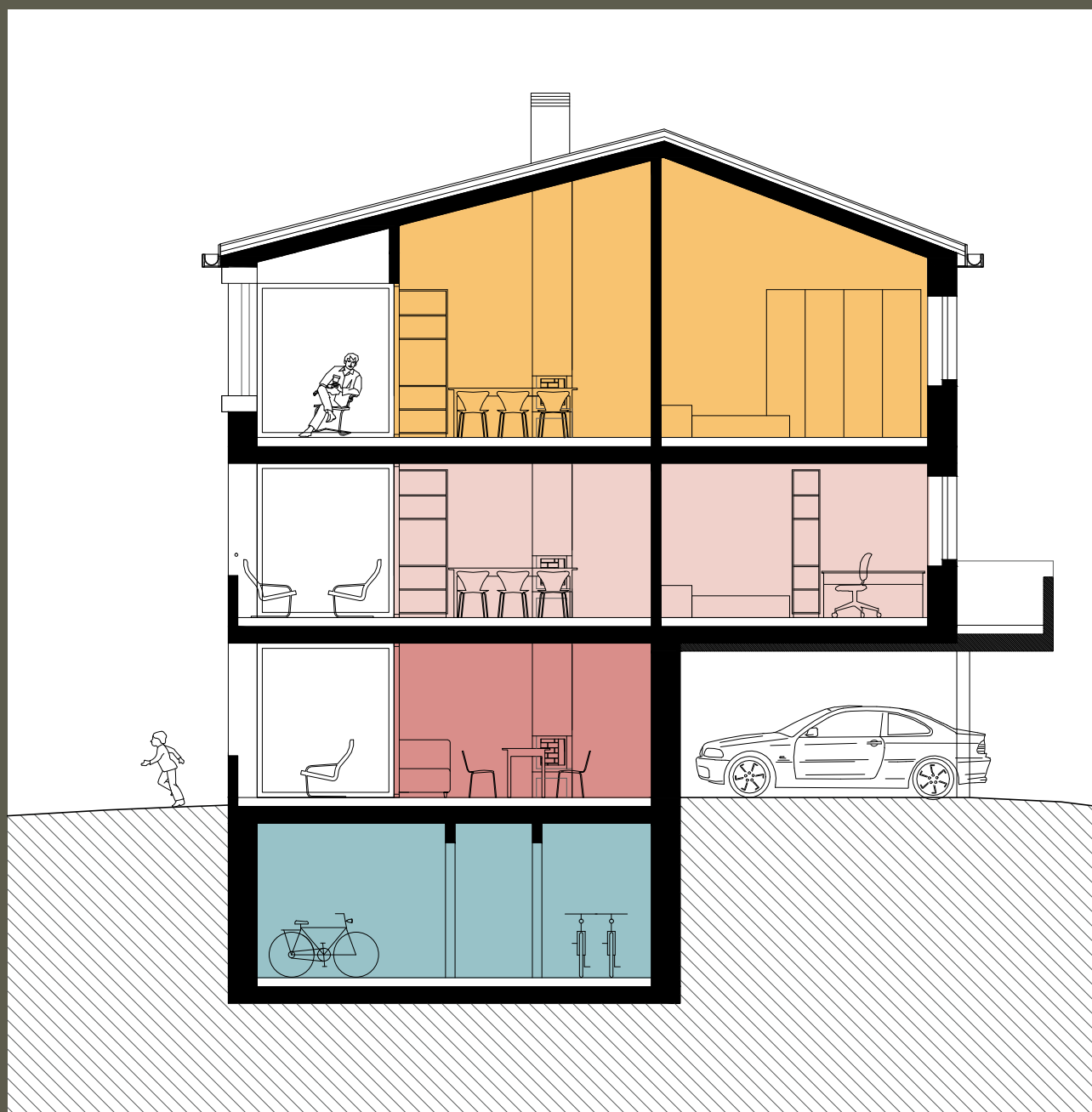
1 2 5m
1:200

FASSADEN NORDWEST



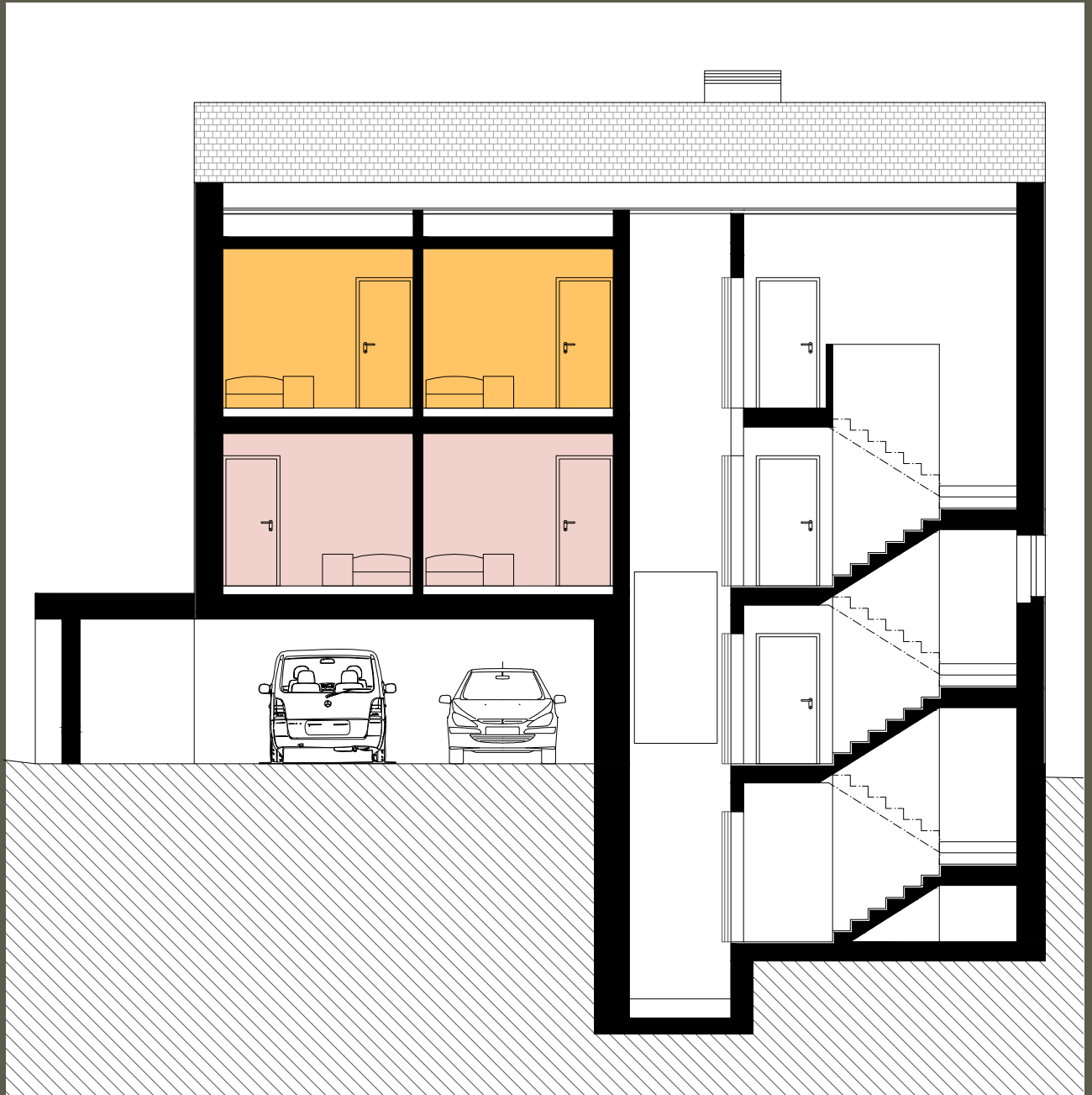
1 2 5m
1:200

SCHNITTE
SCHNITT A



1 2 5m
1:100

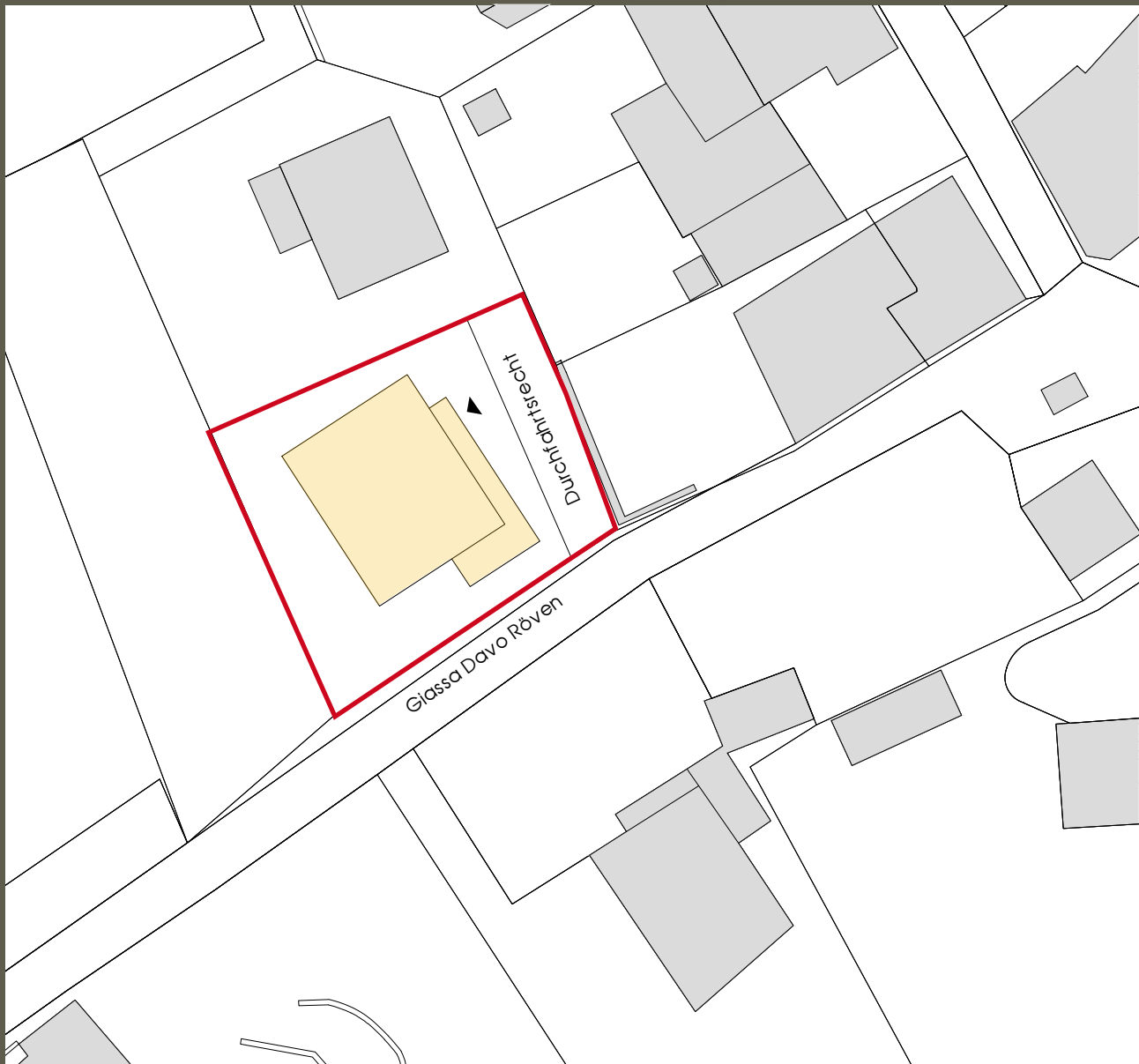
SCHNITTE
SCHNITT B



1 2 5m
1:100

GRUNDRISS / LAGEPLAN

Grundstückfläche 537 m²
Wohnzone 3; AZ=0.6

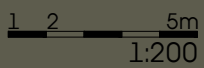


1 5m
1:500



UMGEBUNGSPLAN (EG)

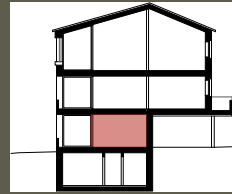
- Umgebungsfläche EG Whg
- Befestigte Fläche
- Zufahrt Parzelle 1107



WOHNUNG

ERDGESCHOSS

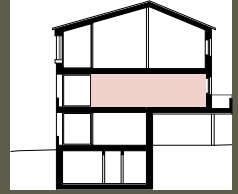
3.5 Zimmer Gartenwohnung
Bruttowohnfläche 72 m²



WOHNUNG

1. OBERGESCHOSS

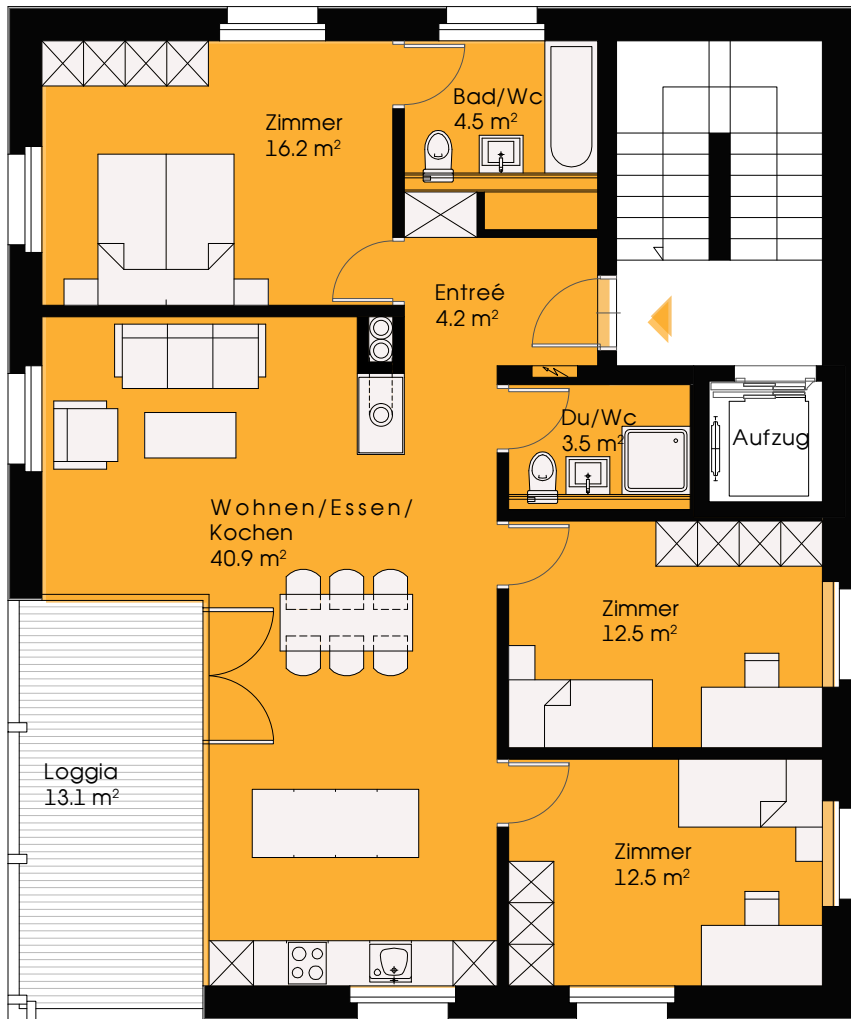
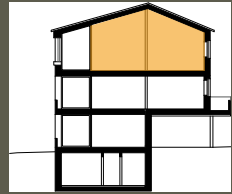
4.5 Zimmer Geschosswohnung
Bruttowohnfläche 99 m²



WOHNUNG

2. OBERGESCHOSS

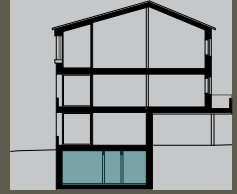
4.5 Zimmer Dachwohnung
Bruttowohnfläche 101 m²



WOHNUNG

UNTERGESCHOSS

Abstellräume, Technische Räume



KONSTRUKTIONSBESCHREIB

ZERTIFIZIERTER MINERGIESTANDARD

Bauteil	Beschrieb	mm	Bemerkungen
Bodenaufbau Wohnungen:	Bodenbelag	15	Holz, Platten,...
	Anhydrithunterlagsboden	55	inkl. Bodenheizung
	PE-Folie		Trennlage
	Trittschallschutz	20	MF-Platten
	Wärmedämmung OG+DG	20	Exp. Polystyrolplatten
	Wärmedämmung EG	100	PU Wärmedämmung
	Stahlbetondecke	240	Schallschutz
Bodenaufbau Loggien:	Gehbelag als Holzrost	40-70	Gefällsausgleichend
	Trittschallschutz	12	Regupolmatten
	Polymerbitumendichtungsbahnen	6	2-lagig
	Stahlbetondecke	var.	im Gefälle
Bodenaufbau Treppenhaus:	Bodenbelag	15	Keramische Platten
	Anhydrithunterlagsboden	55 bis 65	ohne Bodenheizung
	PE-Folie		Trennlage
	Trittschallschutz	20	MF-Platten
	Stahlbetondecke	mind. 200	Konstruktion
Bodenaufbau Treppenläufe:	Bodenbelag	15	Keramische Platten
	Zementspachtelung / Überzug	25	
	Stahlbetontreppenläufe	var.	mit Isotrepp aufgelagert
Bodenaufbau Kellerräume:	Bodenbelag	30	Zementüberzug
	Stahlbetonbodenplatte	250	
	Magerbeton	50	Sauberkeitsschicht
Aussenwände Fassade:	Deckputz aussen eingefärbt	5	systemabhängig
	Grundputz aussen	ca. 20	systemabhängig
	Einsteinisoliermauerwerk	425	Konstruktion z. Bsp. Porotherm
	Innenputz	ca. 15	mineralisch
Aussenwände unter Terrain:	Sickerfolie		Delta-MS
	Wärmedämmung	140	extr. Polystyrol im Bitumenanstrich
	Stahlbetonwand	250	Fugen abgedichtet
Dachaufbau Walmdach:	Dachbelag	ca. 20	Faserzementschiefer oder Ziegel
	Dachlattung	30	
	Konterlattung	60	Hinterlüftungsebene
	Unterdach		
	Bituminierte Weichfaserplatte	60	z.B. Isorooft
	Wärmedämmung	240	Steinwolle oder ähnl.
	Holzkonstruktion	240	zwischen Wärmedämmung
	Dampfsperre		
	Installationslattung	25	für elektrische Inst.
	Gipskartonplatten	12	1-lagig
	Weissputz	2 bis 5	
	Farbanstrich		

Wandaufbau zu Treppenhaus:	Innenputz	15	gemäss Schallschutznorm
	Stahlbeton	240	
	Innenputz	15	
Innenwände Wohnungen:	Innenputz	15	teilweise Leichtbauwände Spritzbereiche Bäder
	Backstein	150	
	teilweise Keramische Platten	5 bis 15	
	Innenputz	15	
Innenwände Keller:	Kalksandstein sichtbar	150	
Fenster:	3-IV Fenster in Holz		Aussenfassade
Innentüren:	Holzwerkstoff furniert / gestrichen		Flügel- / Schiebetüren

* die Materialangaben sind nicht definitiv und können in der Ausführung durch Gleichwertiges ersetzt werden.
Alle Angaben gelten vorbehältlich Änderungen infolge Auflagen Gesetzgeber und / oder Fachplaner.



BUDGETPREISE

Arbeitsgattung	Bezeichnung	Betrag	Bemerkungen
BKP 251	Sanitärapparate Lieferung		
	EG 3 1/2 Zimmer-Wohnung	CHF/Whg.	16'000 Bruttopreis Sanitas Troesch
	OG 4 1/2 Zimmer-Wohnung	CHF/Whg.	16'000 Bruttopreis Sanitas Troesch
	DG 4 1/2 Zimmer-Wohnung	CHF/Whg.	16'000 Bruttopreis Sanitas Troesch
	Waschmaschine / Tumbler	CHF/Whg.	6'000 Bruttopreis Sanitas Troesch
BKP 258	Kücheneinrichtungen		
	EG 3 1/2 Zimmer-Wohnung	CHF/Whg.	22'000 Lieferung und Montage
	OG 4 1/2 Zimmer-Wohnung	CHF/Whg.	25'000 Lieferung und Montage
	DG 4 1/2 Zimmer-Wohnung	CHF/Whg.	25'000 Lieferung und Montage
BKP 273.1	Schreinerarbeiten, Garderobe		
	EG 3 1/2 Zimmer-Wohnung	CHF/Whg.	3'000 fertig montiert
	OG 4 1/2 Zimmer-Wohnung	CHF/Whg.	3'000 fertig montiert
	DG 4 1/2 Zimmer-Wohnung	CHF/Whg.	3'000 fertig montiert
BKP 281	Bodenbeläge in Holz, Platten,...	CHF/m2	140 fertig verlegt, inkl. Sockel
BKP 282	Wandbeläge Plattenarbeiten	CHF/m2	125
	EG 3 1/2 Zimmer-Wohnung	CHF/Whg.	3'000 ca. 24m2 fertig verlegt
	OG 4 1/2 Zimmer-Wohnung	CHF/Whg.	3'000 ca. 24m2 fertig verlegt
	DG 4 1/2 Zimmer-Wohnung	CHF/Whg.	3'000 ca. 24m2 fertig verlegt
BKP 284	Cheminée / Schwedenofen		
	EG 3 1/2 Zimmer-Wohnung	CHF/Whg.	8'000 fertig montiert
	OG 4 1/2 Zimmer-Wohnung	CHF/Whg.	8'000 fertig montiert
	DG 4 1/2 Zimmer-Wohnung	CHF/Whg.	8'000 fertig montiert

* In den jeweiligen Budgetpreisen ist die Mehrwertsteuer eingerechnet.



KONTAKTE

BERATUNG UND VERKAUF

Die Orgnet Immobilien AG ist Ihr Kompetenter Partner für Wohneigentum und Immobilienverkauf. Wir realisieren eigene Projekte von der Planung über den Verkauf dem Baum bis zur schlüsselfertigen Übergabe im Bereich Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser und Ferienwohnungen in ausgesuchten Tourismus-Destinationen. Wir konzentrieren uns dabei auf den Kanton Zürich und angrenzende Gebiete und Tourismus-Destinationen im Kanton St.Gallen und Graubünden.

Für sämtliche Fragen zu diesem Projekt können sie sich jederzeit an Herr Alexander Mischol wenden.

Orgnet Immobilien AG
Herr Alexander Mischol
T +41 81 862 23 55
M +41 79 595 19 65
alex.mischol@orgnet.ch
www.orgnet.ch

Architekten

Auer Caflisch Architekten AG
dipl. Architekten und Innenarchitekten FH
Reichgasse 71
7000 Chur
T +41 81 250 51 39
F +41 81 250 51 48
info@auer-caflisch.ch
www.auercaflisch.ch